

## Poikkeamisluvan käsittely 16-406-4-66 RATTOLA, Harviaisentie 169

KHALL 23.09.2024 § 204  
126/10.03.00/2024

### Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-406-4-66 RATTOLA (lainhuutotodistus 10.9.2024) Savilahden rannalla. Tilan pinta-ala on 2000m<sup>2</sup>. Tilalla on rantaviivaa n. 50 m. Tila on muodostunut 8.3.1965.

Kiinteistöllä sijaitseva vanha vapaa-ajan asunto (58,5 m<sup>2</sup>), ja kesäkeittiö (10 m<sup>2</sup>) aiotaan purkaa, ja tilalle rakentaa uusi 85,4 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto. Kiinteistölle jää 27,6 m<sup>2</sup> saunarakennus ja 22,7 m<sup>2</sup> talousrakennus. Kiinteistölle rakennetaan uusi jätevesijärjestelmä, porakaivo sekä maalämpökaivo. Yhteensä käytetyksi rakennusoikeudeksi muodostuu 132,7 m<sup>2</sup>. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Kiinteistölle johtaa tieyhteys.

### Kaava- ja lupatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) kiinteistö sijaisee kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella.

Alueelle ollaan laatimassa rantaosayleiskaavaa = Ruotsalaisen rantaosayleiskaava, jossa kiinteistöä ollaan esittämässä vapaa-ajan rakennuspaikaksi. Alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Lähin yksityinen Hurtan luonnonsuojelualue YSA245528 sijaitsee 1,2 km kiinteöstä kaakkoon. Lähin kulttuuriperintökohde, Niemelän moderni kiviröykkiö (1800 jaa) sijaitsee n. 300 m päässä lounaassa.

### Poikkeaminen

Kyseessä on vanha rakennuspaikka, mutta alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa (ranta)asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa olisi erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Alueella on MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve, joten hakemuksen mukaiselle lomarakennuksen korvaamiseksi uudella on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Lisäksi vähäinen poikkeaminen kokonaisrakennusoikeudesta  $130 \text{ m}^2 < 132,7 \text{ m}^2 = 2\%$ .

### Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rantarakentamisesta todetaan seuraavaa (7 §):

*Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup>.*

*Yleisen vesi- ja viemäriverkon ulkopuolella sijaitsevan asuin- ja lomakäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan on oltava riittävä vedenhankintaan ja jätevesien*

*käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>.*

*Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan on oltava vähintään 50 metriä.*

*Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.*

*Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.*

*Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjankorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisten saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m<sup>2</sup>. Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.*

*Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.*

*Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu. Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa.*

#### Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL § 173 ja MRA 86 §), ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen.

Kuuleminen on suoritettu seuraavien kiinteistöjen osalta:

16-406-4-87

16-406-4-85

16-406-4-61

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Käsittelijä/lisätietoja:  
Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen  
p. 044 778 0270, etunimi@sukunimi@asikkala.fi

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen

Esittelijä Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, alueen maankäytöllisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa että haettu hanke ei kokonaisuudessaan aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

#### Poikkeaminen

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Uuden Vapaa-ajan asunnon etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 25 m, joka on kauempana kuin vanha vapaa-ajan asunto, ja nyt Asikkalan rakennusjärjestyksen mukainen. Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi. Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut 8.3.1965. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka.

Poikkeaminen ei vaaranna valmisteilla olevaa kaavoitusta, koska rakennuspaikka on merkitty myös Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaehdotukseen.

- 2) Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita eikä metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Kiinteistöä ja Savilahden ranta-aluetta voidaan luonnehtia rakennetuksi ympäristöksi.

- 3) Ei vaikuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia rakennusperintökohteita tai tiedossa olevia muinaismuistoja. Kiinteistöä lähinnä sijaitseva kulttuuriperintökohde, Niemelän moderni kiviröykkiö (1800 jaa.) sijaitsee n. 300 m päässä lounaassa.

- 4) Uuden korvaavan vapaa-ajan rakennuksen rakentaminen ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Rakentaminen ei myöskään aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun sen on saanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuuden hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (poytäkirjan ote

muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna  
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 27.9.2024.